

VVO-yhtymä Oyj:n osavuositiedote 30.9.2009

Liikevaihto ja tulos

VVO-konsernin liikevaihto ajalla 1.1.-30.9.2009 oli 252,3 miljoonaa euroa (252,5 miljoonaa euroa syyskuussa 2008). Liikevaihdosta 82,8 (77,1) prosenttia tuli vuokrausliiketoiminnasta, 17,2 (22,0) prosenttia perustajarakennuttamistoiminnasta ja 0,0 (0,9) prosenttia muusta toiminnasta. Vuokratuottojen kasvu edelliseen vuoteen oli 8,2 prosenttia.

Konsernin liikevoitto oli 73,0 (69,6) miljoonaa euroa eli 28,9 (27,6) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 28,4 (29,7) miljoonaa euroa.

Tulokseen sisältyy käyttömaisyhteisökohteiden luovutusvoittoa ja -tappioita -0,1 (6,3) miljoonaa euroa ja vaihtomaisuuden arvonalentumisia 2,6 (0,0) miljoonaa euroa. Arvonalentumiset johtuivat perustajarakennuttamistoiminnan aktivoitujen suunnittelumenojen kulukirjauksista. Tilinpäätöksessä 2008 perustajarakennuttamistoiminnan laskenta-käytäntöä muutettiin siten, että kaikki korkomenot kirjattiin vuosikuluksi. Katsauskauden tulokseen sisältyi perustajarakennuttamistoiminnan korkokuluja 5,7 miljoonaa euroa. Vertailukauden korkoja ei ole oikaistu.

Taseasema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 2 161,3 miljoonaa euroa (2 080,1 miljoonaa euroa syyskuussa 2008). Oman pääoman määrä oli 315,7 (297,0) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste 15,1 (14,9) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 8,5 (9,9) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 5,1 (5,2) prosenttia.

Konsernin maksuvalmius on ollut katsauskaudella hyvä. Likvidit varat ja lyhyet korkosijoitukset olivat kauden lopussa yhteensä 103,7 (75,1) miljoonaa euroa. Pitkiä sijoituksia oli yhteensä 13,4 (15,6) miljoonaa euroa.

Myyntömiin omistusasuntoihin liittyviä yhtiölainoja oli yhteensä 40,0 (46,3) miljoonaa euroa. Lisäksi tonttivarantoon liittyviä lainoja oli 65,3 (70,6) miljoonaa euroa.

Yhteensä 80 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli syyskuun lopussa liikkeellä 42,1 (29,9) miljoonaa euroa. Rahoitustilanteen vakiinnuttua on syksyn aikana käynnistetty merkittävästi omaan omistukseen tulevaa asuntotuotantoa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 677,9 (1 600,9) miljoonaa euroa. Kiinteistökannan lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 3,8 (4,1) prosenttia. Valtion takaamia korkotukilainoja oli 451,9 (424,1) miljoonaa euroa ja vuosimaksulainoja 356,3 (344,8) miljoonaa euroa. Katsauskauden päättyessä markkinaehtoisia lainoja oli 621,8 (603,5) miljoonaa euroa ja lainojen pääomasta oli korkosuojattu 284,0 (250,8) miljoonaa euroa.

Pääomalainoja oli syyskuun lopussa 20,3 (30,4) miljoonaa euroa.

Asiakkuuksien hallinta

Vuokra-asuntojen asukasvaihtuvuus on lisääntynyt hieman edellisvuoteen verrattuna ollen kuitenkin edelleen alhaisella tasolla. Vaihtuvuus oli kauden päättyessä 17,2 (16,6)

prosenttia. Käyttöaste on pysynyt puolen prosenttiyksikön laskusta huolimatta korkealla tasolla vaikkakin kysyntälanteessa on alueellisia eroja. Erityisesti pienten asuntojen kysyntä on jatkunut voimakkaana. Käyttöaste oli kauden lopussa 98,2 (98,7) prosenttia.

Vuokrasaatavien määrä ei ole kasvanut merkittävästi, ja saatavien osuus suhteutettuna vuokratassavirtaan on edelleen vähäinen.

Asuntojen vuokrauksen uuden toimintamallin käyttöönotto on edennyt suunnitelmien mukaisesti ja valtaosa vapautuvista asunnoista ennakkotarkastetaan ja esitellään oman henkilökunnan toimesta.

Investointien ja kiinteistöjen hallinta

Konsernin 30.9.2009 omistama vuokra-asuntokanta oli 38 538 (37 649) asuntoa.

Katsauskaudena VVO:lle valmistui seitsemän vuokratulokohdetta, joista kaksi on vapaarahoitteisia ja viisi korkotukilainoitettua. Näissä on yhteensä 213 asuntoa, joista vapaarahoitteisia on 91 ja korkotukilainoitettuja 122 kappaletta. Uusia rakennuskohteita aloitettiin kahdeksan, joissa on yhteensä 574 asuntoa. Kohteista seitsemän on korkotukilainoitettua ja niissä on asuntoja yhteensä 421. Vapaa-rahoteisessa kohteessa on asuntoja 153. Katsauskaudella aloitettujen kohteiden hankinta-arvo on yhteensä noin 81,5 miljoonaa euroa. Jo aloitettujen kohteiden lisäksi arvioidaan loppuvuodesta vielä aloitettavan 535 asunnon rakennustyöt.

Katsauskaudena hankittiin konserniin 36 aravavuokra-asuntoa. Kauppa oli osa Loviisan kaupungin kanssa suoritettua vähemmistöomistusten järjestelyä.

Vuokra-asuntokannasta myytiin alkuvuotena 2 (304) asuntoa.

Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 51,9 (84,2) miljoonaa euroa. Investoinneista 35,8 (51,8) miljoonaa euroa kohdistui uustuotantoon ja 15,2 (29,5) miljoonaa euroa aktivoituihin korjausmenoihin.

Korjausmenot yhteensä olivat 33,6 (53,3) miljoonaa euroa. Tulosvaikutteisia korjauksia oli 18,3 (23,8) miljoonaa euroa.

VVO Rakennuttaja Oy

VVO Rakennuttaja Oy:n taseessa ovat konsernin omistus-asuntokohteet ja tonttivaranto. Yhtiön omistus-asuntotuotannon alarajat on jatkettu VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen tammikuussa 2009 tekemän päätöksen mukaisesti.

VVO Rakennuttaja Oy:n liikevaihto laski edelliseen vuoteen verrattuna 22 prosenttia 44,2 (56,7) miljoonaan euroon. Yhtiön liiketulos oli etenkin korko- ja vastikekulujen sekä arvonalennusten vuoksi katsauskaudella tappiollinen.

Katsauskauden aikana myytiin yhteensä 162 (191) omistusasuntoa. Valmiita myymättömiä asuntoja oli syyskuun lopussa 257 (140), joista vuokratuina oli 123 (0) asuntoa. Loppuvuoden aikana valmistuu yhteensä 87 omistusasuntoa. Valmistuvista asunnoista on myymättä 32 asuntoa.

Henkilöstö

VVO-konsernin henkilöstömäärä oli katsauskauden lopussa 348 (391), joista määräaikaisessa työsuhteessa oli 18 (19) henkilöä.

VVO-konsernissa käytiin helmi-maaliskuussa 2009 yhteistoimintaneuvottelut, joiden seurauksena irtisanottiin tuotannollisista ja taloudellisista syistä 30 henkilöä. Irtisanoitut työsuhteet päättyivät huhti-syyskuun aikana.

VVO-konsernissa otettiin 1.9.2009 alkaen käyttöön työn vaativuuden arviointiin perustuva palkkausjärjestelmä.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit ovat pienentyneet merkittävästi rahoitusmarkkinoiden toimivuuden palaututtua. Tällä hetkellä sekä uudistuotannon, korjausrakennuttamisen että lyhytaikaisen käyttöpääomarahoituksen saatavuuteen ei liity toimintaa rajoittavia ongelmia. Korkotason alhaisuus tukee tuloskehitystä. Pitkien korkojen nousuun on varauduttu kasvattamalla suojausastetta.

Liikevaihdosta noin 83 prosenttia tulee asuntovuokrauksesta. Sen kassavirta on vakaata ja hyvin ennustettavaa. Yleisen taloustilanteen heikkeneminen, erityisesti työttömyy-

den lisääntyminen vaikuttaa vuokralaisten maksukykyyn, mutta sillä ei arvioida olevan vaikutusta konsernin tuloskehitykseen. Seuraavan vuoden aikana odotetaan käyttöasteen nousevan ja vaihtuvuuden hieman pienenevän. Rakennuttajayhtiön alasajoa on toteutettu suunnitelmien mukaisesti. Vaihto-omaisuuden realisoinnit ovat edenneet odotetusti.

Näkymät

Kohtuuhintaisten ja pienten vuokra-asuntojen kysyntä säilyy hyvänä ja suurten ja kalliiden asuntojen vuokraaminen vaikeutuu. VVO:n taloudellinen kehitys säilyy vakaana.

Korko- ja hintatason lasku parantavat tuloksetkoedellytyksiä, mutta myymättömän asuntokannan ja tonttivarannon korot rasittavat edelleen tuloskehitystä.

Loppuvuoden hyvän tuloskehityksen vuoksi koko vuoden tuloksen arvioidaan toteutuvan aiemmin ennustetusta poiketen edellistä vuotta parempana.

VVO-yhtymä Oyj:n omistus

Yhtiön omistuksessa ei ole tapahtunut katsauskaudella muutoksia.



VVO on Suomen suurin vuokra-asuntoyhtiö, joka omistaa lähes 39 000 vuokra-asuntoa noin 50 paikkakunnalla. VVO rakennuttaa, markkinoi ja isännöi asuntojaan 12 alueellisessa toimipisteessä, VVO-kotikeskuksessa eri puolilla Suomea.

VVO on perustrategiansa mukaisesti asiakasläheinen, mutta myös operatiivisesti tehokas. Tarjottava asuntokanta on valittujen asukasryhmien tarpeiden mukaisessa kunnossa ja tuotetut palvelut saatetaan markkinoille kilpailukykyiseen hintaan. Visionsa mukaisesti VVO on vuonna 2012 maamme merkittävin ja asiakkaiden parhaaksi arvostama vuokra-asuntoyhtiö.

Tänään 40-vuotiaana VVO on useiden ammattiliittojen ja eläkevakuutusyhtiöiden omistama julkinen osakeyhtiö. VVO-yhtymä Oyj:n liikevaihto vuonna 2008 oli 327,2 miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 32,8 miljoonaa euroa.

Konsernituloslaskelma				Konsernitase			
1 000 €	1.1.-30.9.2009 *)	1.1.-30.9.2008	1.1.-31.12.2008	1 000 €	30.9.2009 *)	30.9.2008 ***)	31.12.2008
Liikevaihto	252 333	252 480	327 221	VASTAAVAA			
Liiketoiminnan muut tuotot	1 740	7 556	17 193	PYSYVÄT VASTAAVAT			
Poistot ja arvonalentumiset	-33 385	-30 802	-42 611	Aineettomat hyödykkeet	2 541	2 570	2 577
Kulut	-147 499	-159 362	-210 062	Aineelliset hyödykkeet	1 826 190	1 755 139	1 807 247
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-167	-269	-257	Sijoitukset	16 333	20 440	19 192
Liikevoitto	73 023	69 603	91 483		1 845 063	1 778 149	1 829 016
Nettorahoituskulut	-44 614	-39 948	-58 695	VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Netto satunnaiset tuotot (+) / kulut (-)				Vaihto-omaisuus	169 596	183 759	192 931
Voitto ennen veroja	28 408	29 655	32 788	Pitkäaikaiset saamiset	628	1 714	1 126
Tuloverot **)	-8 108	-8 489	-9 837	Lyhytaikaiset saamiset	25 682	23 304	23 253
Vähemmistön osuus kauden tuloksesta	-141	-3	-126	Rahoitusarvopaperit	13 889	21 911	20 159
Kauden voitto	20 160	21 163	22 826	Rahat ja pankkisaamiset	106 432	71 299	83 161
					316 227	301 988	320 631
				VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 161 290	2 080 137	2 149 647
				VASTATTAVAA			
				OMA PÄÄOMA			
				Osakepääoma	58 025	58 025	58 025
				Muu oma pääoma	257 723	238 974	241 666
					315 748	296 999	299 691
				VÄHEMMISTÖOSUUS	10 013	10 072	9 888
				PAKOLLISET VARAUKSET	439	430	640
				VIERAS PÄÄOMA			
				Pitkäaikainen vieras pääoma	1 639 906	1 558 557	1 616 245
				Lyhytaikainen vieras pääoma	195 183	214 079	223 183
					1 835 090	1 772 636	1 839 428
				VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 161 290	2 080 137	2 149 647

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

***) Taseen 30.9.2008 vertailutiedot on oikaistu vastaamaan tilinpäätöksessä 2008 noudatettua laskentakäytäntöä.

Tunnusluvut

	1.1.-30.9.2009 *)	1.1.-30.9.2008 **)	1.1.-31.12.2008
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	8,5	9,9	8,0
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,1	5,2	5,0
Omavaraisuusaste, %	15,1	14,9	14,5
Tulos / osake, €	3,0	3,1	3,3
Henkilöstö keskimäärin	359	401	398

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

***) Tunnuslukujen 1.1.-30.9.2008 vertailutiedot on oikaistu vastaamaan tilinpäätöksessä 2008 noudatettua laskentakäytäntöä.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistö-osuus, vuoden keskiarvo}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} + \text{Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Korottomat velat}^1), \text{ vuoden keskiarvo}} \times 100$
Omavaraisuusaste, % =	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistö-osuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$
Tulos / osake, € =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$

¹⁾ Rakennuttamiskohteiden rahalaitoslainat käsitellään korollisina velkoina tunnuslukuja laskettaessa. Näiden lainojen korkomenot sisältyvät pääosin rahoituskulujen tiliryhmään.

Osakekohtaiset tunnusluvut on laskettu kunkin vuoden osakkeiden lukumäärän mukaan.

Konsernin rahoituslaskelma

1 000 €	1.1.-30.9.2009 *)	1.1.-30.9.2008 **)	1.1.-31.12.2008
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA			
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	28 408	29 655	32 788
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	33 385	30 802	42 611
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-1 388	440	1 535
Rahoitustuotot ja -kulut	45 964	38 765	56 666
Muut oikaisut	83	-5 965	-14 441
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	106 452	93 697	119 159
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	1 102	-12 528	4 285
Vaihto-omaisuuden lisäys (-) / vähennys (+)	23 335	-7 065	-16 236
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-40 660	9 379	20 268
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	90 229	83 483	127 476
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-49 701	-43 420	-60 377
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	1 491	2 823	4 377
Maksetut välittömät verot	-2 840	-8 062	-10 071
Liiketoiminnan rahavirta (A)	39 179	34 824	61 405
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA			
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-51 883	-84 239	-156 581
Pysyvien vastaavien luovutustulot	1 589	12 544	31 439
Myönnettyt pitkäaikaiset lainat	-13	-165	-165
Lainasaamisten takaisinmaksut	450	687	687
Muu velkavastuun lisäys (+) / vähennys (-)	856	-140	16 920
Saadut korot ja osingot investoinneista	599	573	727
Investointien rahavirta (B)	-48 402	-70 740	-106 972
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA			
Pääomalainojen takaisinmaksut	-10 000	-1 430	-1 430
Lainojen nostot	68 164	70 140	100 746
Lainojen takaisinmaksut	-29 602	-39 028	-48 650
Hankitut rahoitusarvopaperit	-439	-2 255	-1 724
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	1 870	9 690	9 784
Maksetut osingot	-4 120	-6 611	-6 611
Rahoituksen rahavirta (C)	25 873	30 507	52 116
Rahavarojen muutos (A+B+C)	16 649	-5 410	6 550
Rahavarat kauden alussa	87 048	80 499	80 499
Rahavarat kauden lopussa	103 698	75 089	87 048

*) Osavuosikatsauksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

***) Rahoituslaskelman 1.1.-30.9.2008 vertailutiedot on oikaistu vastaamaan tilinpäätöksessä 2008 noudatettua laskentakäytäntöä.